



Piazza Europa,2  
26018 Trigolo  
Partita I.V.A. : 00304290190

COMUNE DI TRIGOLO

Provincia di Cremona

Ufficio Tecnico Comunale

ALLEGATO

DELIB. C.C./G.M.:

SINDACO

SECRETARIO

Tel. 0374/370122

Fax. 0374/375165

www.comune.trigolo.cr.it

## PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2015-2017

### PREMESSA

L'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, stabilisce che le Regioni, le Province, i Comuni e tutti gli altri Enti Locali, procedano al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, individuando, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e che possano essere suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" da allegare al bilancio di previsione.

### PROCEDURA

Il presente schema di "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" è suddiviso in due sezioni costitutive del Piano stesso.

La prima sezione, denominata "PIANO DELLE ALIENAZIONI", contempla gli immobili di proprietà comunale oggetto di dismissione dal patrimonio comunale.

La seconda sezione, denominata "PIANO DELLE VALORIZZAZIONI", contempla gli immobili (terreni e fabbricati) di proprietà comunale già iscritti al patrimonio disponibile dell'ente e che possono essere oggetto di valorizzazione e/o riordino della gestione oppure di dismissione, laddove gli stessi non assolvano più a funzioni istituzionali ovvero di pubblico interesse per la collettività, previa approvazione di singole procedure finalizzate all'alienazione del bene immobile.

Dal presente schema di "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" sono esclusi i beni demaniali (strade, cimiteri, parchi e giardini, etc.) e parte dei beni iscritti al patrimonio indisponibile dell'ente che, per loro natura, sono destinati all'esercizio di funzioni istituzionali (sede municipale, scuole, palestra, etc.).

Il provvedimento di approvazione dello schema di "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" è di competenza del Giunta Comunale, che ne sottoporrà al Consiglio Comunale la definitiva approvazione. La delibera che approva gli elenchi è soggetta a pubblicazione secondo le forme previste per legge, significando che avverso l'iscrizione del bene immobile nel "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" è previsto il ricorso amministrativo entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione.

## SEZIONE 1 PIANO DELLE ALIENAZIONI

### TRIENNIO 2015-2016-2017

ANNO 2015				
Cod.	Descrizione	Identificativo catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
1.A 2015	Porzione di area ricadente in tessuti su lotto a bassa densità con limite di inedificabilità ma con capacità volumetrica da traslare sul lotto di proprietà privata corrispondente	Porzione di foglio 6, mappale 139	Da PGT: "tessuto su lotto a bassa densità"  Attualmente utilizzato come area a verde	€ 30,00/mq  Superficie da alienare ipotizzata (10 m di larghezza x 120 m di lunghezza) = 1.200 mq x 30,00 €/mq =  <b>€ 36.000,00</b>  • Nota: la superficie da alienare definitiva dovrà essere determinata a seguito di frazionamento
2.A 2015	Edificio Palazzo Rebecchi Antonioli ovvero ex Priorato SS. Ippolito e Gabriele	Foglio 8 mapp.le 571	Da PGT:  Nuclei di Antica Formazione (NAF) con vincolo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici  Attualmente edificio inutilizzato	1013 mq di superficie lorda 1.620,00 €/mq valore a nuovo:  Totale: <b>€ 1.641.060,00</b>  Valore di ristrutturazione (stima presente nello studio di fattibilità del 14-05-2009 prot. 2039 a firma arch. Elisabetta Bodioni) <b>€ 1.200.000,00</b>  Intervento di ristrutturazione rivalutato al 2015 <b>€ 1.391.130,00</b>

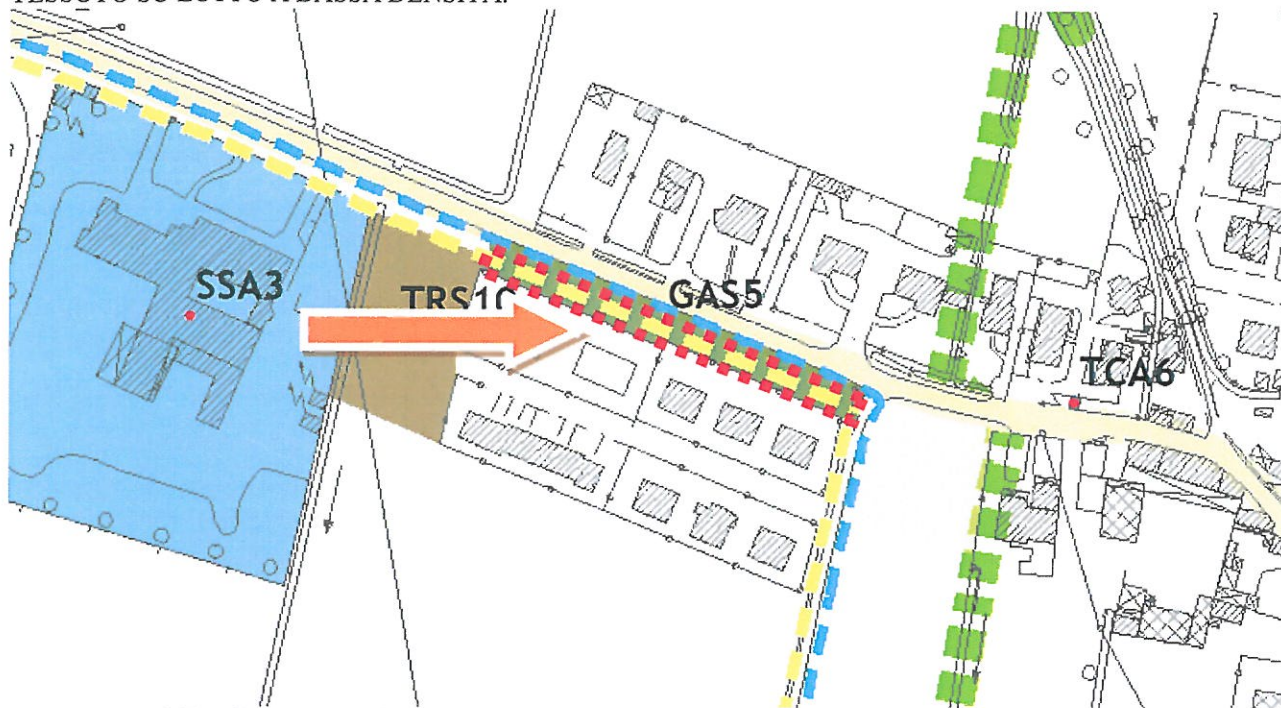
				Valore da estimo (utilizzando il metodo della ricostruzione a nuovo): 1.641.060,00 € - 1.391.130,00 € = <b>249.930,00 €.</b>
--	--	--	--	---

<b>ANNO 2016</b>				
<b>Cod.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Identificativo catastale</b>	<b>Destinazione attuale</b>	<b>Valore attribuito</b>
/	/	/	/	/

<b>ANNO 2017</b>				
<b>Cod.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Identificativo catastale</b>	<b>Destinazione attuale</b>	<b>Valore attribuito</b>
/	/	/	/	/

## IMMOBILE ANNO 2015 – 1.A.

PORZIONE DI AREA RICADENTE IN EX AREA P.E.E.P. (PIANO EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE) OGGI TESSUTO SU LOTTO A BASSA DENSITÀ.



Estratto PGT – Piano dei Servizi.

In tratteggio rosso l'area ipotizzata da allineare.



## INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'area si trova ubicata a sud della Strada Provinciale n. 24, in zona di recente edificazione di villette in ambito di area di Pianificazione Edilizia Economica e Popolare (Area P.E.E.P.).

Identificativi catastali: Foglio 6 particella 139



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area da alinearare è una porzione dell'area di cui al mappale 139 e precisamente si ipotizza di alinearare una striscia di larghezza 10 m per tutta la lunghezza rispetto alle villette poste a nord.

Nel PGT (Tavola del Piano dei Servizi Intercomunale – Carta del PdS-IC), l'area è identificata come servizi GAS (Gioco e Attività Sportive – GAS 5).

## SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

## VALUTAZIONI

La porzione di area che l'Amministrazione intende alienare è un'area a servizi di tipo GAS - Gioco e Attività Sportive.

Risulta non di facile compito stabilire un valore di mercato che possa essere con buona approssimazione corretto in quanto mancano elementi di paragone sul mercato.

Il valore di mercato viene considerato sulla base del valore venale di aree residenziali decurtato di una percentuale per il vincolo di poter realizzare solo strutture di tipo sportivo.

Assumendo il valore di mercato di aree residenziali in €/mq 70,00, considerando quanto esposto al paragrafo precedente, si ritiene congruo assegnare a tale area un valore pari a 30,00 €/mq..

La porzione di area da alienare è stimata preventivamente in 1200 mq per un valore di stima pari a:

$$30 \text{ €/mq} \times 1200 \text{ mq} = \text{€} . 36.000,00.$$

È opportuno rimarcare che la superficie da alienare definitiva dovrà essere determinata a seguito di frazionamento.

## IMMOBILE ANNO 2015 – 2.A.



*Estratto PGT – Piano delle Regole.*

*Palazzo Rebecchi-Antonioli – ex Priorato SS. Ippolito e Gabriele – Immobile soggetto a vincolo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Brescia, Cremona e Mantova.*

PALAZZO REBECCHI-ANTONIOLI EX PRIORATO SS. IPPOLITO E GABRIELE



**Figura 1 - Vista dell'immobile - lato ovest e ala sud..**





**Figura 2 - Vista dell'immobile - vista da sud-ovest – la nord.**



**Figura 3 - Vista da via Roma**

## SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "costo di costruzione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, in un fabbricato si calcola l'area edificabile ed il costo per costruire l'edificio oggi, e si detrae il deprezzamento d'invecchiamento; ciò consente di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

## VALUTAZIONI

Area 554, mq

Prezzo dell'area a nudo, valore area edificabile assunto, tenuto conto di un maggior valore per la posizione centrale all'interno dell'abitato: €/mq. 100,00.

Area di sedime 554 mq.

Valore dell'area:	€.	55.400,00
-------------------	----	-----------

Costo di costruzione a nuovo dell'edificio:

Piano terra: 1013 mq lordi totali – costo di costruzione 1.100 €/mq.	€.	1.114.300,00
Totale costo di costruzione stimato	€.	1.114.300,00

Valore dell'immobile a "nuovo" (Costo area + costo di costruzione)	€.	1.169.700,00
---	----	--------------

Costo di deprezzamento (costo di restauro da detrarre dal valore dell'immobile):

Piano terra: 396 mq – costo di restauro: 700 €/mq.	€.	-277.200,00
Piano primo: 396 mq – costo di restauro 900 €/mq.	€.	-356.400,00
Solaio di sottotetto (corpo centrale) 223 mq – costo di restauro 900 €/mq.	€.	-200.700,00
(Il tetto risulta già restaurato)		
Totale costo di restauro da detrarre dal costo dell'immobile "a nuovo"	€.	-834.300,00

Ulteriori costi:

Spese tecniche, maggior oneri dovuti a interventi su un bene vincolato, maggiori costi per la sicurezza per gli interventi di ristrutturazione e restauro – stima:	€.	-85.470,00
--	----	------------

Valutazione dell'immobile:

Valore dell'immobile a "nuovo"	€.	1.169.700,00
Somma dei deprezzamenti:	€.	- 919.770,00
<b>Stima valore venale dell'immobile</b>	<b>€.</b>	<b>249.930,00</b>

Questa stima è stata rivista e aggiornata rispetto a quella allegata alla Delibera di C.C. n. 32 del 24-10-2013.

## SEZIONE 2 PIANO DELLE VALORIZZAZIONI

### TRIENNIO 2015-2016-2017

TERRENI				
Cod.	Descrizione	Identificativo catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
01 t	Area destinata da previsione di PGT ad Area a Servizi (Gioco e Attività Sportiva GAS 9).	Fg. 11 mapp. 133 Superficie catastale 7520 mq	Attualmente area inutilizzata	263.200,00 €.
02 t	Area destinata da previsione di PGT ad Area a Servizi (Gioco e Attività Sportiva GAS 9).	Fg. 11 mapp. 299 Superficie catastale 5140 mq	Attualmente area inutilizzata	179.900,00 €.

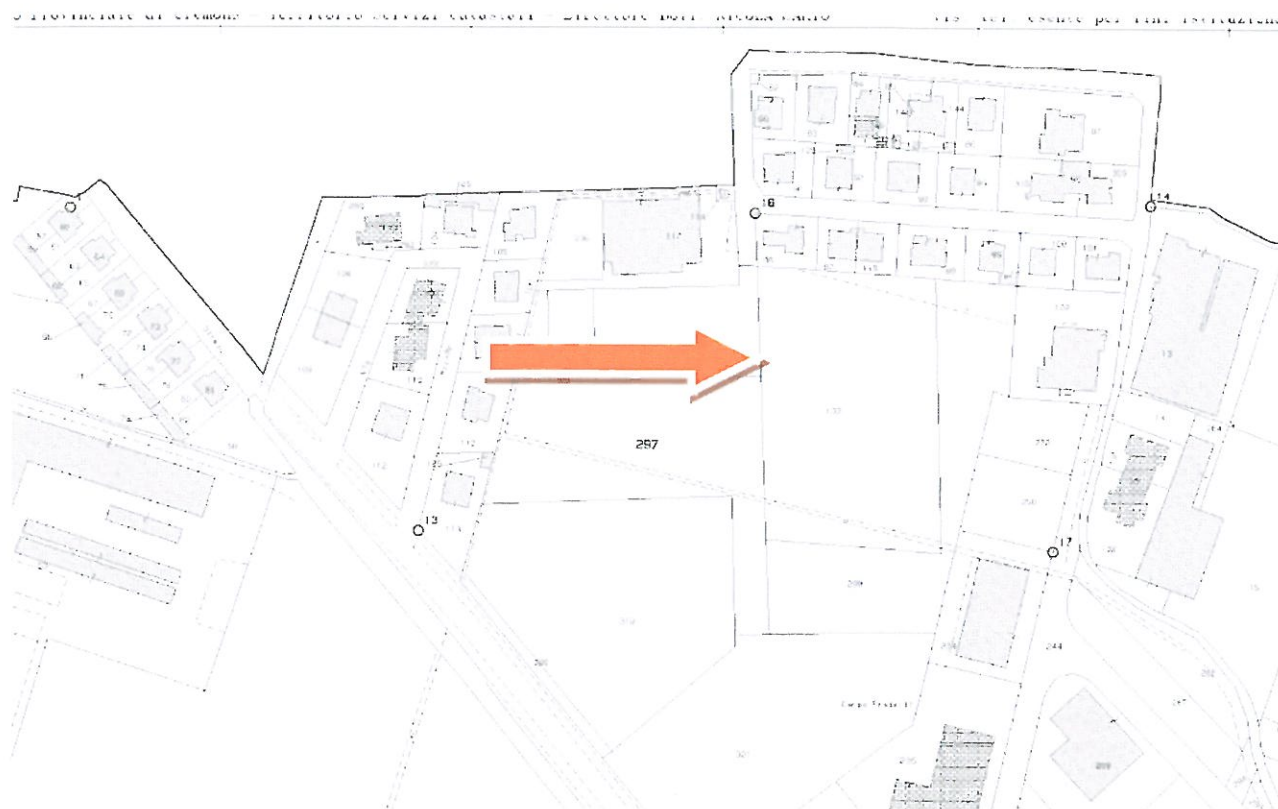
FABBRICATI				
Cod.	Descrizione	Identificativo catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
01 F	Appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 410 Sub. 3	Appartamento	€. 65.000,00
02 F	Appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 410 Sub. 5	Appartamento	€. 65.000,00
03 F	Appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 410 Sub. 7	Appartamento	€. 65.000,00
04 F	Appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 410 Sub. 9	Appartamento	€. 65.000,00
05 F	Appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 410 Sub. 11	Appartamento	€. 65.000,00

06 F	Box all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 410 Sub. 6	Box	€. 6.000,00
07 F	Ufficio postale	Foglio 8 Mappale 888 Sub. 2	Ufficio postale	€. 100.000,00

## AREE DA VALORIZZARE – 01 T

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'area si trova ubicata nei pressi di via Martiri della Libertà, a sud e a sud-est dell'area recentemente interessata dalla realizzazione di campo di calcetto in erba sintetica. Identificativi catastali: Foglio 11 particella 133.



### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nel PGT (Tavola del Piano dei Servizi Intercomunale – Carta del PdS-IC), l'area è identificata come servizi GAS (Gioco e Attività Sportive – GAS 9).

Attualmente l'area è inutilizzata.



## SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

## VALUTAZIONI

Risulta non di facile compito stabilire un valore di mercato che possa essere con buona approssimazione corretto in quanto mancano elementi di paragone sul mercato.

L'area che l'Amministrazione intende alienare è un'area a servizi di tipo GAS - Gioco e Attività Sportive.

Il valore di mercato viene considerato sulla base del valore venale di aree residenziali decurtato di una percentuale per il vincolo di poter realizzare solo strutture di tipo sportivo.

Assumendo il valore di mercato di aree residenziali in €/mq 70,00, considerando quanto esposto al paragrafo precedente, si ritiene congruo assegnare a tale area un valore pari a 35,00 €/mq..

Si prende come riferimento la superficie catastale (7520 mq)

$35 \text{ €/mq} \times 7520 \text{ mq} = \text{€} . 263.200,00.$

## AREE DA VALORIZZARE – 02 T

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'area si trova ubicata nei pressi di via Martiri della Libertà, a sud e a sud-est dell'area recentemente interessata dalla realizzazione di campo di calcetto in erba sintetica. Identificativi catastali: Foglio 11 particella 299.

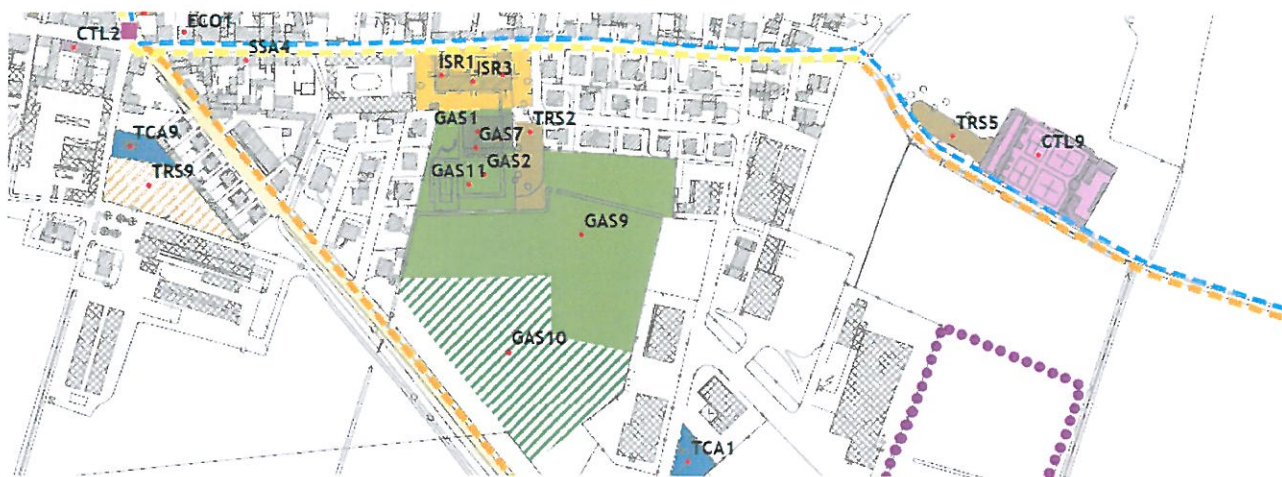


### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nel PGT (Tavola del Piano dei Servizi Intercomunale – Carta del PdS-IC), l'area è identificata come servizi GAS (Gioco e Attività Sportive – GAS 9).

Attualmente l'area è inutilizzata.





## SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

## VALUTAZIONI

Risulta non di facile compito stabilire un valore di mercato che possa essere con buona approssimazione corretto in quanto mancano elementi di paragone sul mercato.

L'area che l'Amministrazione intende alienare è un'area a servizi di tipo GAS - Gioco e Attività Sportive.

Il valore di mercato viene considerato sulla base del valore venale di aree residenziali decurtato di una percentuale per il vincolo di poter realizzare solo strutture di tipo sportivo.

Assumendo il valore di mercato di aree residenziali in €/mq 70,00, considerando quanto esposto al paragrafo precedente, si ritiene congruo assegnare a tale area un valore pari a 35,00 €/mq..

Si prende come riferimento la superficie catastale (5140 mq)

$35 \text{ €/mq} \times 5140 \text{ mq} = \text{€} . 179.900,00.$

## APPARTAMENTI E BOX ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO "CORTE ENGIA".

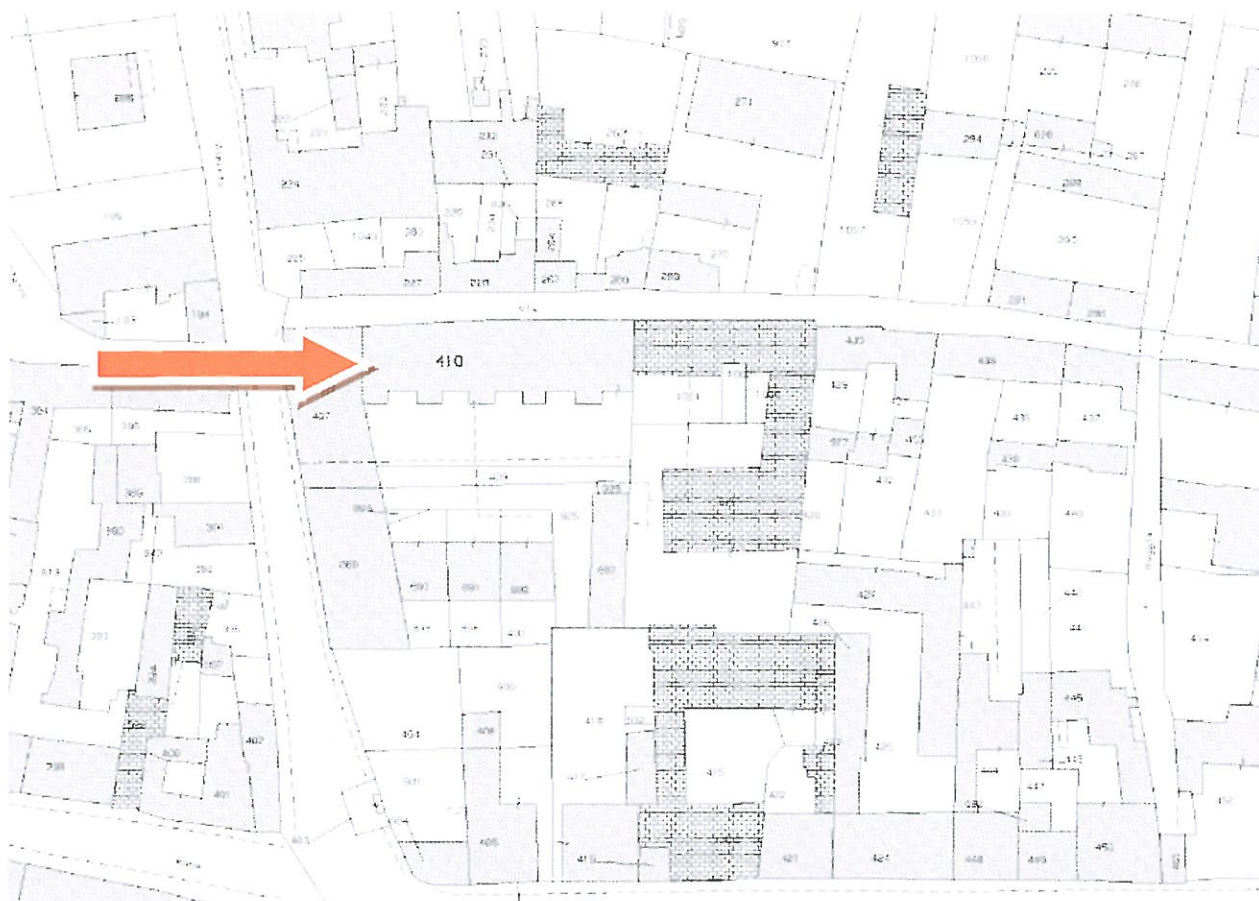


### AREE DA VALORIZZARE – 01 F

#### INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia".

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 410 subalterno 3.



## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Si tratta di appartamenti attualmente gestiti tramite ALER di Cremona.

Consistenza dell'appartamento: 4 vani.

## **SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

## **VALUTAZIONI**

Si analizzano valori di compravendita per alloggi di tipo simile.

La forbice delle compravendite per appartamenti di tipo comune con 4 vani è compresa tra 60.000,00 e 70.000,00 €.

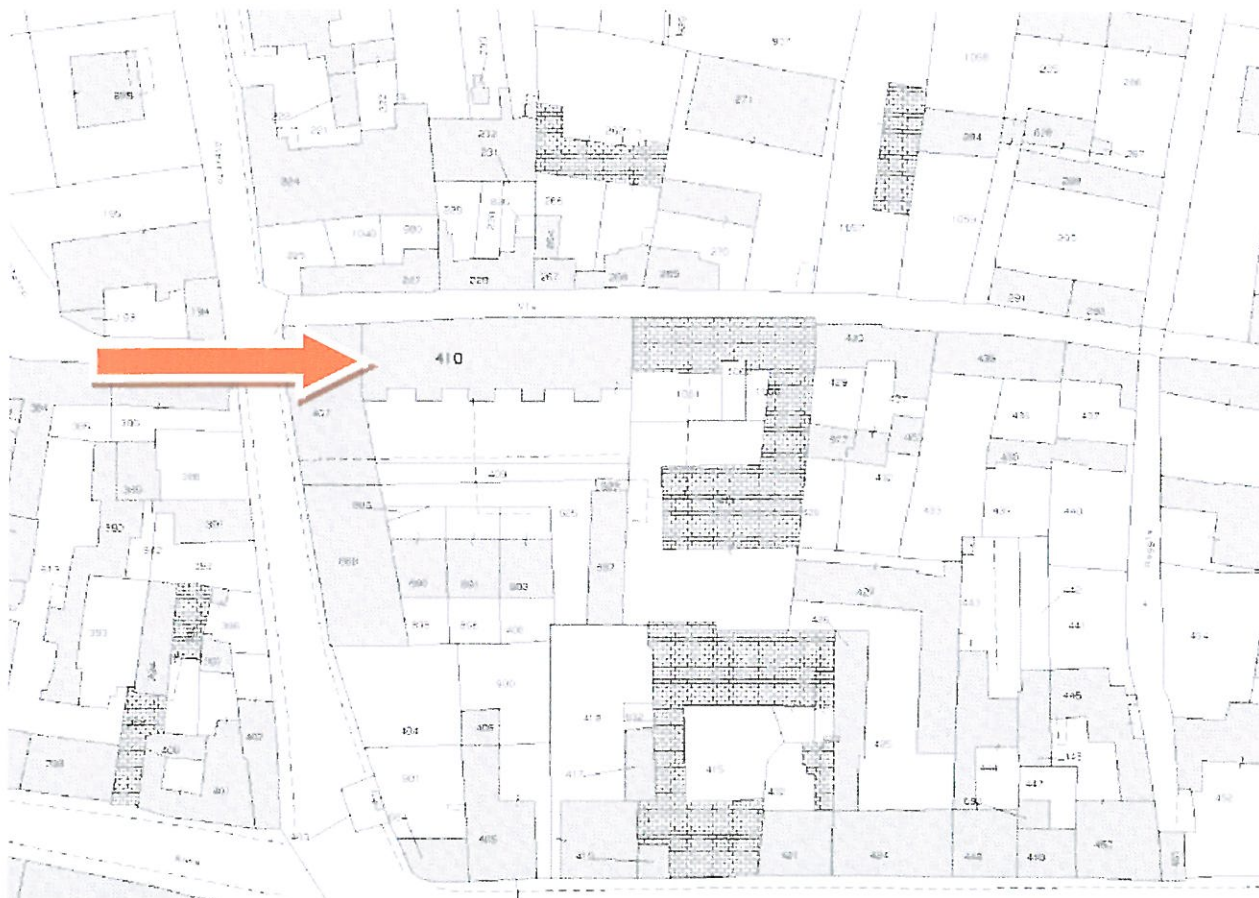
Si ritiene congruo stabilire, anche per la posizione particolarmente favorevole, vicina a tutti i servizi del paese, un valore mediato pari a €. 65.000,00.

## AREE DA VALORIZZARE – 02 F

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia".

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 410 subalterno 5.



### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di appartamenti attualmente gestiti tramite ALER di Cremona.

Consistenza dell'appartamento: 4 vani.

### SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

### VALUTAZIONI

Si analizzano valori di compravendita per alloggi di tipo simile.

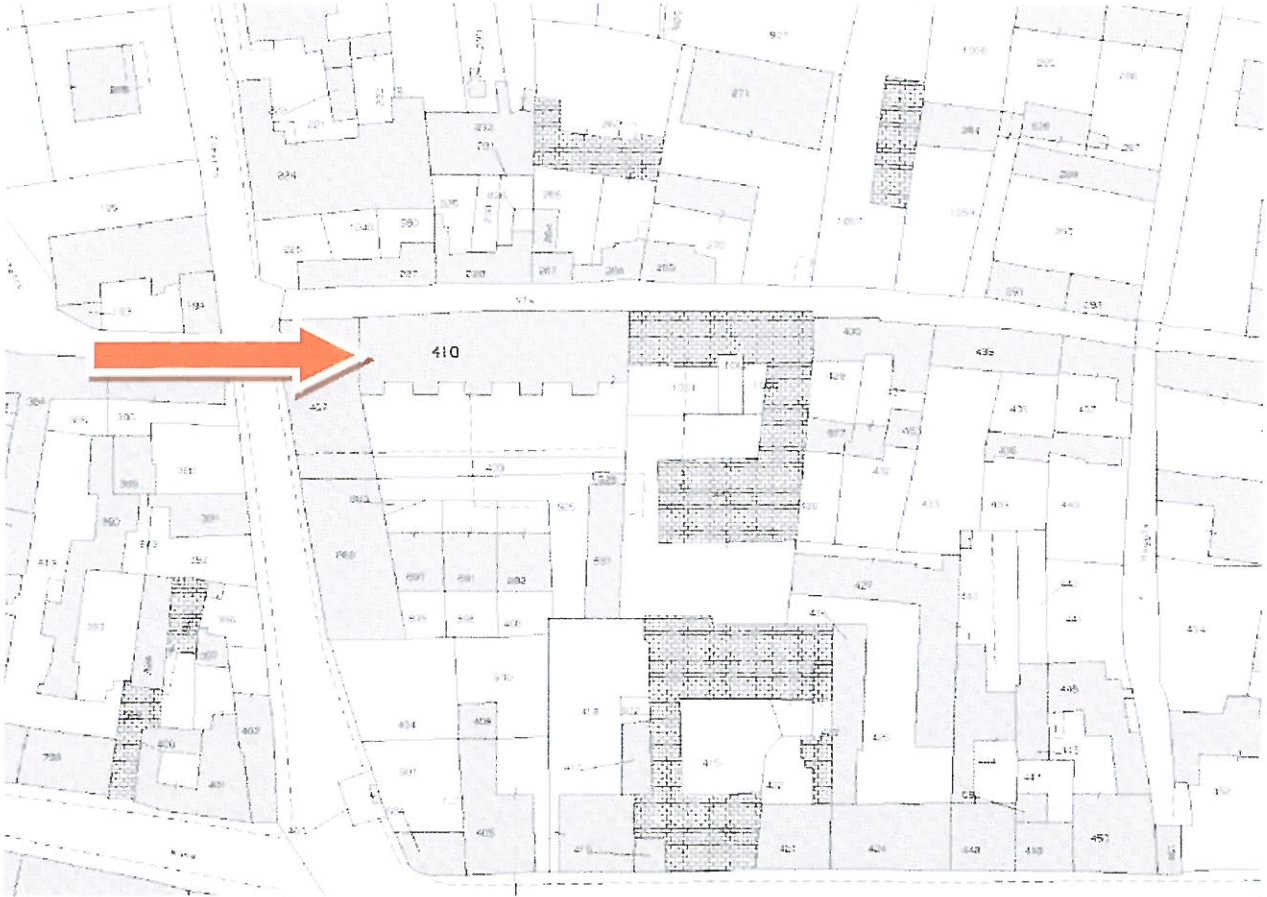
La forbice delle compravendite per appartamenti di tipo comune con 4 vani è compresa tra 60.000,00 e 70.000,00 €.

Si ritiene congruo stabilire, anche per la posizione particolarmente favorevole, vicina a tutti i servizi del paese, un valore mediato pari a €. 65.000,00.

## AREE DA VALORIZZARE – 03 F INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia".

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 410 subalterno 7.



### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di appartamenti attualmente gestiti tramite ALER di Cremona.

Consistenza dell'appartamento: 4 vani.

### SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

## **VALUTAZIONI**

Si analizzano valori di compravendita per alloggi di tipo simile.

La forbice delle compravendite per appartamenti di tipo comune con 4 vani è compresa tra 60.000,00 e 70.000,00 €.

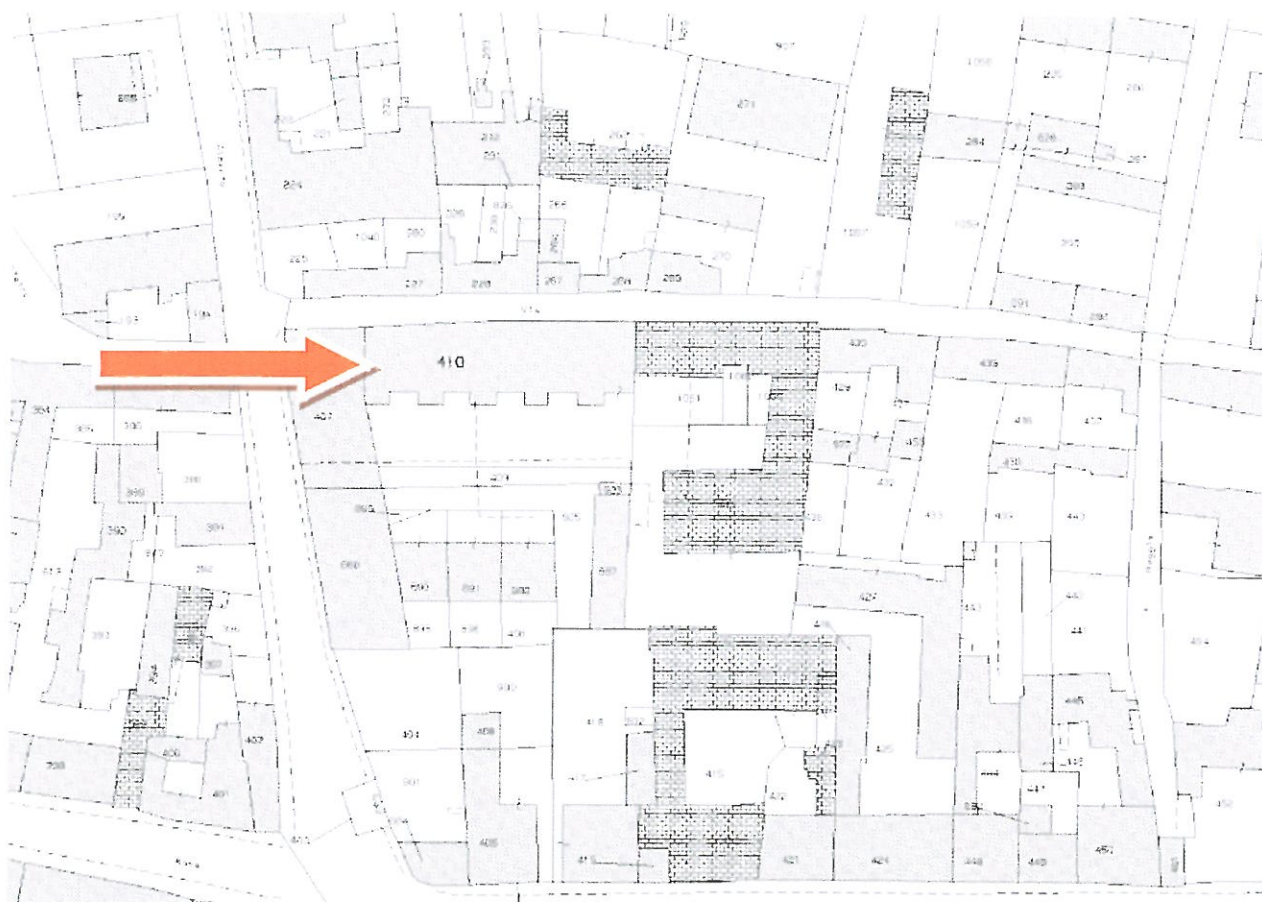
Si ritiene congruo stabilire, anche per la posizione particolarmente favorevole, vicina a tutti i servizi del paese, un valore mediato pari a €. 65.000,00.

## AREE DA VALORIZZARE – 04 F

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia".

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 410 subalterno 9.



### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di appartamenti attualmente gestiti tramite ALER di Cremona.

Consistenza dell'appartamento: 4 vani.

### SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.



## **VALUTAZIONI**

Si analizzano valori di compravendita per alloggi di tipo simile.

La forbice delle compravendite per appartamenti di tipo comune con 4 vani è compresa tra 60.000,00 e 70.000,00 €.

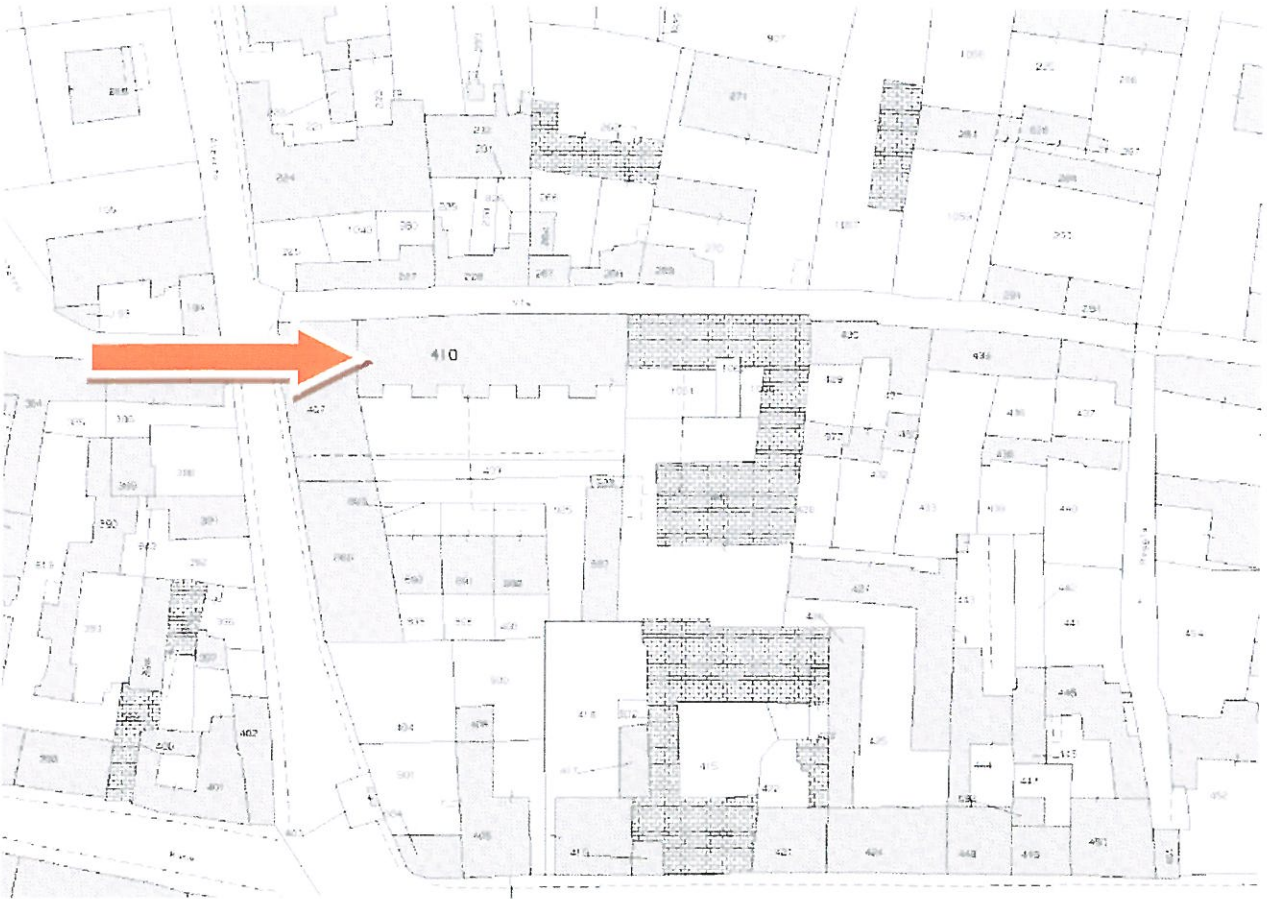
Si ritiene congruo stabilire, anche per la posizione particolarmente favorevole, vicina a tutti i servizi del paese, un valore mediato pari a €. 65.000,00.

## AREE DA VALORIZZARE – 05 F

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia".

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 410 subalterno 11.



### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di appartamenti attualmente gestiti tramite ALER di Cremona.

Consistenza dell'appartamento: 4 vani.

### SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

## **VALUTAZIONI**

Si analizzano valori di compravendita per alloggi di tipo simile.

La forbice delle compravendite per appartamenti di tipo comune con 4 vani è compresa tra 60.000,00 e 70.000,00 €.

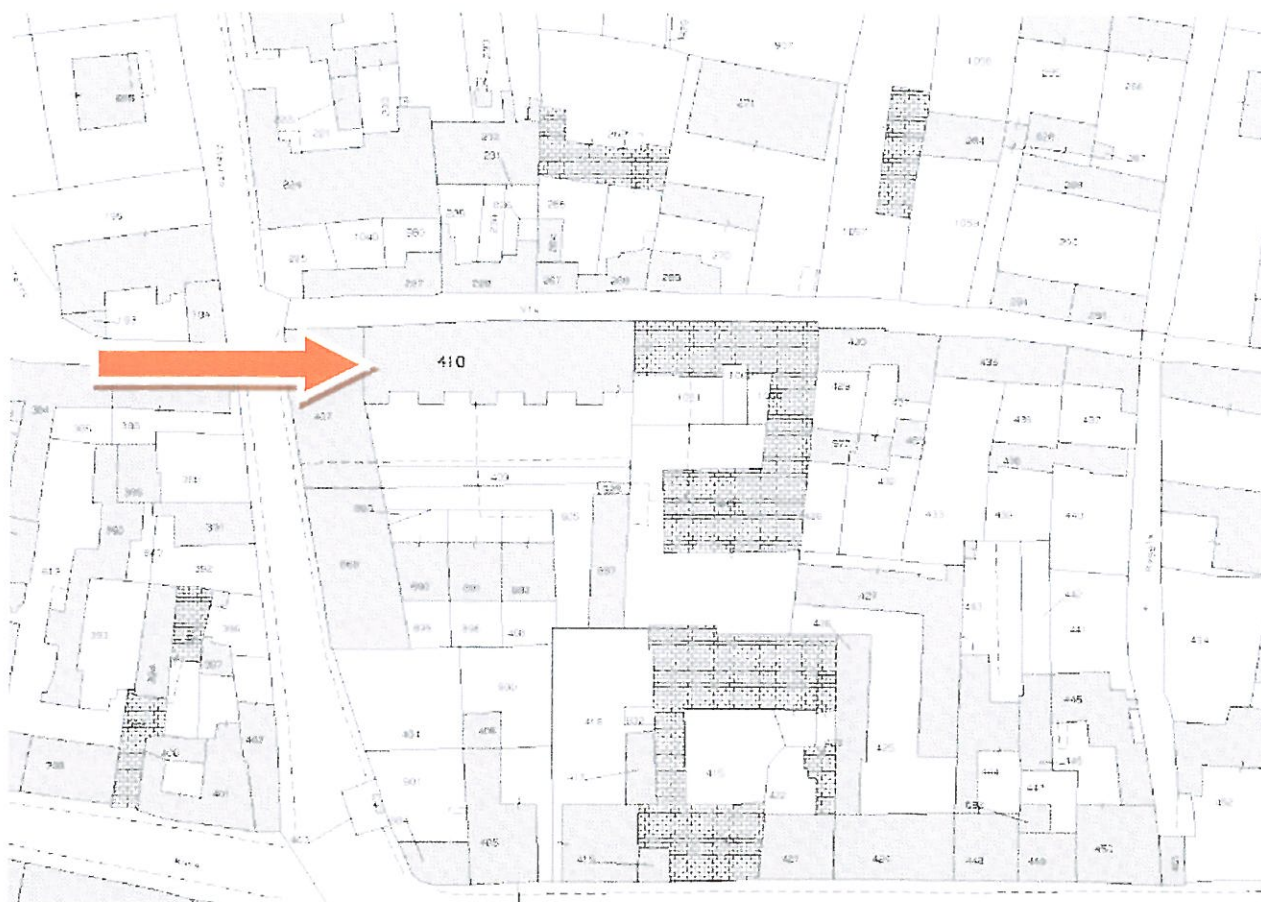
Si ritiene congruo stabilire, anche per la posizione particolarmente favorevole, vicina a tutti i servizi del paese, un valore mediato pari a €. 65.000,00.

## AREE DA VALORIZZARE – 06 F

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di box all'interno del condominio denominato "Corte Engia".

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 410 subalterno 6.



### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di box.

Consistenza del box: 22 mq..

### SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

## VALUTAZIONI

Si analizzano valori di compravendita per box di tipo similare.

Non vi sono compravendite di box ma facendo qualche ricerca di mercato e parlando con operatori del settore si può ritenere congruo stimare per il box un valore pari a €. 6.000,00.

Nota finale relativamente ai 5 appartamenti e box all'interno del complesso condominiale denominato "Corte Engia".

I 5 appartamenti e il box sono stati compravenduti dal Comune di Trigolo mediante atto notarile stipulato da Dott. Fiorella Allegri – notaio in Soresina n. 2429 della raccolta 35327 registrato a Soresina l'11-07-1991 al n. 356 Mod. 1°V.

Il prezzo complessivo di compravendita fu stabilito in Lire 229.920.000.

Considerando una rivalutazione media del 3%, convertito in euro, il valore totale degli immobili ammonterebbe a €. 241.381,64.

Tuttavia la somma stimata ( $€. 65.000,00 \times 5 + €. 6.000,00$  per il box) porta a un valore di €. 331.000,00.

Si ritiene tale valore più congruo alle attuali condizioni di mercato rispetto al valore calcolato semplicemente con una rivalutazione media rispetto al prezzo di acquisto iniziale.

# AREE DA VALORIZZARE – 07 F

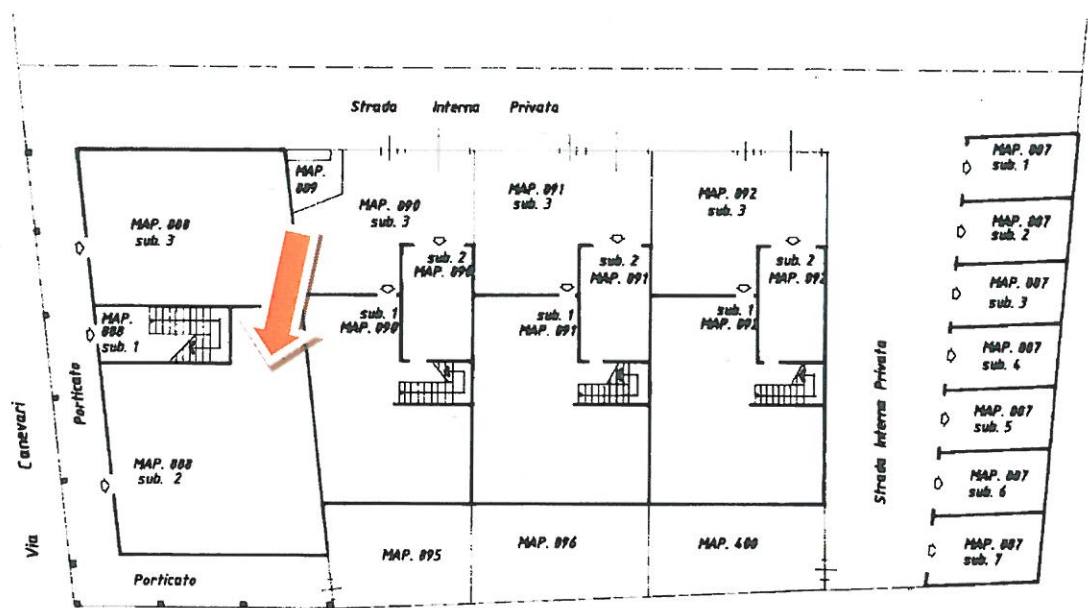
## INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di unità immobiliare utilizzata come ufficio postale.

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 888 subalterno 2.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/08/2014 - Comune di TRIGOLOLO



Ultima planimetria in atti

PIANO TERRA



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di unità immobiliare attualmente utilizzata come ufficio postale.

Licenza edilizia n. 1545 in data 08-07-1989.

Certificato di agibilità n. 959 rilasciata dal Sindaco del Comune di Trigolo in data 15-02-1989.

Compravendita con atto notarile – Registrato a Soresina il 10-08-1989 al n. 460 – Mod 1/V.

L'immobile è ubicato al piano terra in posizione angolare lungo via Canevari (S.P. n. 24), con due lati sul portico, un terzo verso il giardino interno e l'altro adiacente a scala interna. Il locale Ufficio Postale è così articolato: ingresso per il pubblico; zona accettazione lavoro; locale timbratura, smistamento posta e archivio; servizio con antibagno per il personale. Superficie utile interna mq. 86 circa. Superficie lorda di pavimento (compresi i muri perimetrali) mq. 108 circa.



## SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Si utilizza anche un secondo metodo, di rivalutazione in base al prezzo di acquisto.

Quindi si determina il più attendibile valore di mercato in base ai due valori così ottenuti.

## VALUTAZIONI

Metodo 1. Si analizzano valori di compravendita per unità immobiliare di tipo simile.

Non vi sono compravendite di unità immobiliari simili recenti ma facendo qualche ricerca di mercato e parlando con operatori del settore si può ritenere congruo stimare per questa unità immobiliare un valore pari a €. 100.000,00.

Metodo 2. Dall'atto notarile sopra richiamato l'immobile è stato compravenduto al prezzo di Lire 91.000.000,00.


Facendo una rivalutazione dell'immobile del 3% medio annuo, in modo da tenere conto anche del deterioramento dell'immobile (anche se alla vista l'immobile è ben mantenuto) si arriva a una stima del valore di €. 101.354,57.

Pertanto visto che le due cifre, con due metodi distinti sono abbastanza vicine, si ritiene di attribuire come più attendibile valore di mercato €. 100.000,00.

Il responsabile dell'Area Tecnica

del Comune di Trigolo

Ing. Micheletti Marco

The image shows a circular official seal of the Municipality of Trigolo. The seal features a central coat of arms with a crown on top, flanked by two figures. The text around the perimeter of the seal reads "COMUNE DI TRIGOLO (VR)" at the top and "UFFICIO TECNICO" at the bottom. Overlaid on the seal is a handwritten signature in black ink, which appears to be "M. Micheletti".





Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio  
 Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Data: 07/07/2015 - Ora: 10.15.16 Fine  
 Visura n.: T56714 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TRIGOLO</b> ( Codice: L426)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di <b>CREMONA</b> Foglio: <b>6</b> Particella: <b>139</b>

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito
1	6	139		-	SEMIN IRRIG 1	46 60	DNIC; IG32A	Agrario Euro 46,93 Dominicale Euro 44,52	FRAZIONAMENTO del 14/02/2002 n. 196.1/2002 in atti dal 14/02/2002 (protocollo n. 8175)
Notifica				Partita					

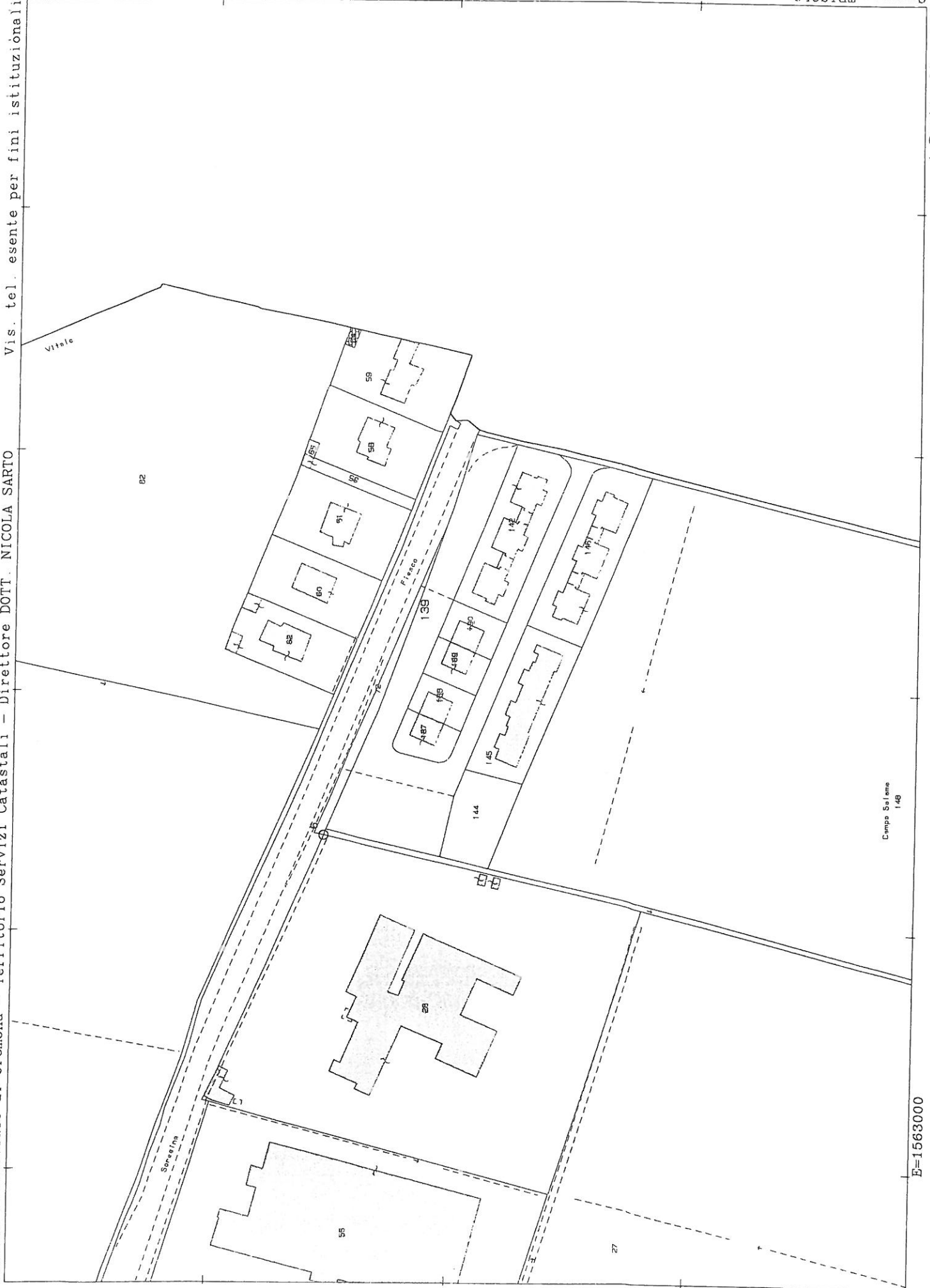
**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TRIGOLO con sede in TRIGOLO		00304290190*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 30/09/2003 Voltura n. 3405.1/2006 in atti dal 29/06/2006 (protocollo n. CR0041851) Repertorio n.: 16479 Rogante: MANERA Sedc: SORESINA		
		Registrazione: Sede: MOD. UNICO N.11414/03 - C. C. N.41839/06		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



0000200=N

E=1563000

Campo Salsene  
148



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/07/2015 - Ora: 12.28.46 Fine  
Visura n.: T128836 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TRIGOLO ( Codice: L426)</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di CREMONA</b>		
	<b>Foglio: 11 Particella: 133</b>		

**Immobile**

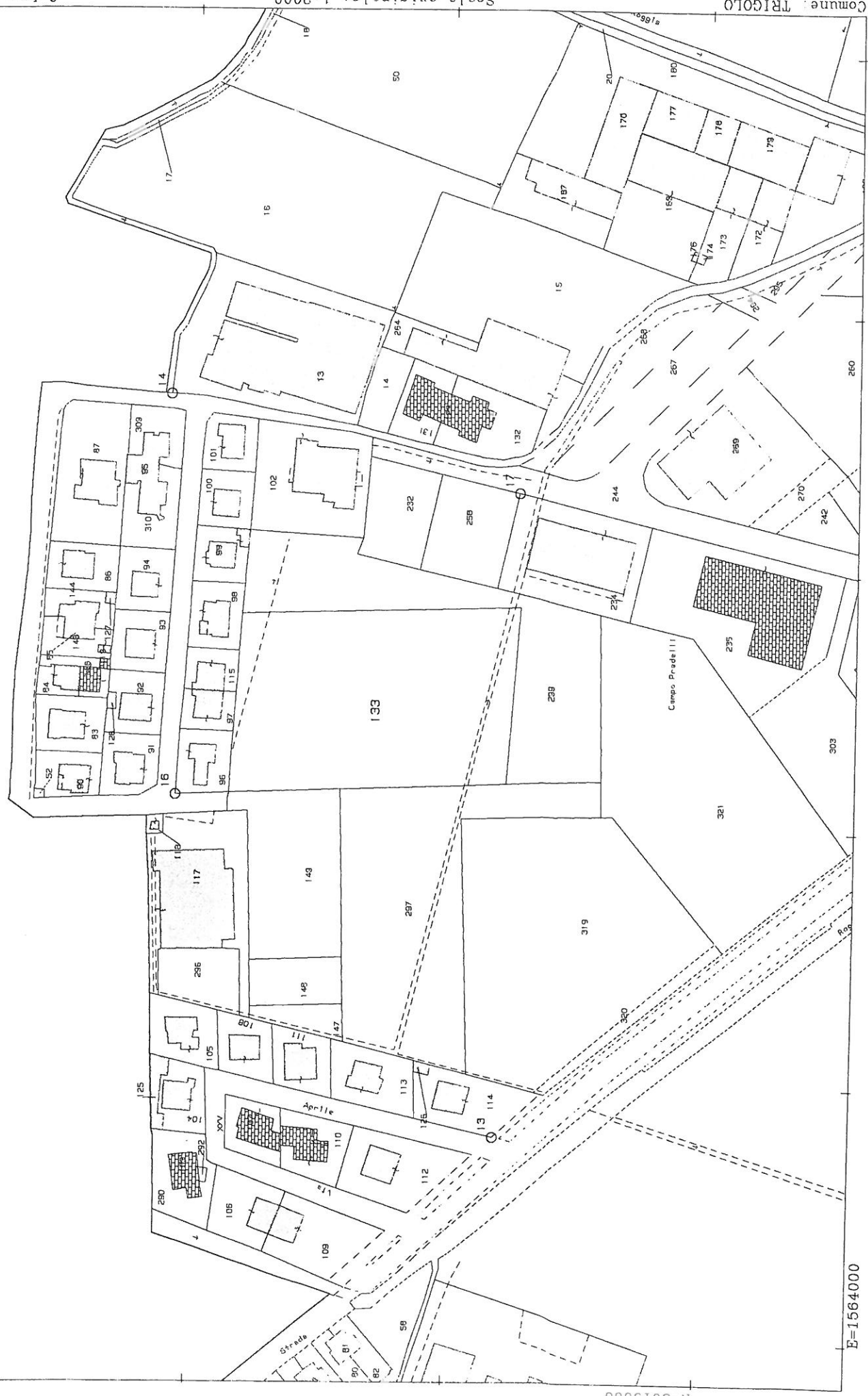
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	11	133		-	SEMIN IRRIG 1	75 20	IH39A	Dominicale Euro 69,91 L. 135.360	Agrario Euro 75,73 L. 146.640	FRAZIONAMENTO n. 184 in atti dal 07/09/1987
Notifica				Partita						

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TRIGOLO con sede in TRIGOLO		00304290190*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 1879.1/2009 in atti dal 26/02/2009 Repertorio n.: 141336 Rogante: ALLEGRI FIORELLA		
		Sede: SORESINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Data: 07/07/2015 - Ora: 10.13.09 Fine  
Visura n.: T55496 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TRIGOLO</b> ( Codice: L426)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di <b>CREMONA</b> Foglio: <b>11</b> Particella: <b>299</b>

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito
1	11	299		-	SEMIN IRRIG 1	51 40	IH39A	Dominicale Euro 47,78  Agrario Euro 51,76	FRAZIONAMENTO del 15/12/2008 n. 141390.1/2008 in atti dal 15/12/2008 (protocollo n. CR0141390)
Notifica <span style="float: right;">Partita</span>									

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TRIGOLO con sede in TRIGOLO	00304290190*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 1879.1/2009 in atti dal 26/02/2009 Repertorio n.: 141336 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Sede: SORESINA Registrazione: Sedc: COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Data: 07/07/2015 - Ora: 12.13.25 Fine  
Visura n.: T129522 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TRIGOLO ( Codice: L426)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di CREMONA Foglio: 8 Particella: 410 Sub.: 11
<b>Unità immobiliare</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		8	410	11			A/2	3	4 vani	Euro 268,56 L. 520.000	CLASSAMENTO del 26/07/1990 n. 601.3/1990 in atti dal 11/04/1997
Indirizzo VIA GIOVANNI CANEVARI piano: T;											
Notifica -											
Annotazioni a.c. n.410 sub.1 e n.923 sub.1 Partita 1000404 Mod.58 397											

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI TRIGOLO CON SEDE IN PIAZZA EUROPA		CODICE FISCALE 00304290190*	
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/1991 Voltura n. 4296.1/1991 in atti dal 23/12/1993 Repertorio n.: 35327 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Sedr: SORESINA Registrazione: UR Sede: SORESINA n.: 356 del 11/07/1991				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Data: 07/07/2015 - Ora: 12.14.46 Fine  
Visura n.: T130335 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TRIGOLO ( Codice: L426)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA	
Unità immobiliare	Foglio: 8 Particella: 410 Sub.: 3	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		8	410	3			A/2	3	4 vani	Euro 268,56 L. 520.000	CLASSAMENTO del 26/07/1990 n. 601.3/1990 in atti dal 11/04/1997
Indirizzo - VIA GIOVANNI CANEVARI piano: T;											
Notifica -											
Annotazioni - a.c. n.410 sub.1 e n. 923 sub.1 Partita 1000404 Mod.58 397											

## INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TRIGOLO CON SEDE IN PIAZZA EUROPA	00304290190*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/1991 Voltura n. 4296.1/1991 in atti dal 23/12/1993 Repertorio n.: 35327 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Scde: SORESINA			
Registrazione: UR Sedc: SORESINA n. 356 del 11/07/1991			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Data: 07/07/2015 - Ora: 12.17.38 Fine  
Visura n.: T132070 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TRIGOLO ( Codice: L426)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA	
Unità immobiliare	Foglio: 8 Particella: 410 Sub.: 5	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Categoria	Classe Consistenza	Rendita		
1		8	410	5	A/2	3	4 vani	Euro 268,56 L. 520.000	CLASSAMENTO del 26/07/1990 n. 601.3/1990 in atti dal 11/04/1997
Indirizzo	VIA GIOVANNI CANEVARI piano: T;								
Notifica	a.c. n.410 sub.1 e n.923 sub.1								
Annotazioni					Partita	1000404	Mod.58	397	

## INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI			
1	COMUNE DI TRIGOLO CON SEDE IN PIAZZA EUROPA				CODICE FISCALE 00304290190*			
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/1991 Voltura n. 4296.1/1991 in atti dal 23/12/1993 Repertorio n.: 35327 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Seder: SORESINA				(1) Proprieta'			
	Registrazione: UR Sede: SORESINA n.: 356 del 11/07/1991							

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Data: 07/07/2015 - Ora: 12.18.58 Fine  
Visura n.: T132868 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TRIGOLO ( Codice: L426)
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA Foglio: 8 Particella: 410 Sub.: 6

## Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		8	410	6			C/6	2	22 m <sup>2</sup>	Euro 46,58 L. 90.200	CLASSAMENTO del 26/07/1990 n. 601.3/1990 in atti dal 11/04/1997
Indirizzo											
VIA GIOVANNI CANEVARI piano: T;											
Notifica											
a.c. n.410 sub.1 e n.923 sub.1											
Annotazioni											
Partita 1000404 Mod.58 397											

## INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TRIGOLO CON SEDE IN PIAZZA EUROPA		CODICE FISCALE 00304290190*
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/1991 Voltura n. 4296.1/1991 in atti dal 23/12/1993 Repertorio n.: 35327 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Sedc: SORESINA			
Registrazione: UR Sede: SORESINA n.: 356 del 11/07/1991			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Data: 07/07/2015 - Ora: 12.21.00 Fine  
Visura n.: T134057 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TRIGOLO ( Codice: L426)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di CREMONA	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 8 Particella: 410 Sub.: 7	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		8	410	7			A/2	3	4 vani	Euro 268,56 L. 520.000	CLASSAMENTO del 26/07/1990 n. 601.3/1990 in atti dal 11/04/1997
Indirizzo - VIA GIOVANNI CANEVARI piano: T;											
Notifica -											
Annotazioni - a.c. n.410 sub.1 c.n.923 sub.1											
Partita - 1000404											
Mod.58 - 397											

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI TRIGOLO CON SEDE IN PIAZZA EUROPA		CODICE FISCALE	
DATI DERIVANTI DA			(1) Proprietà`	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/1991 Voltura n. 4296.1/1991 in atti dal 23/12/1993 Repertorio n.: 35327 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Sedc: SORESINA				
Registrazione: UR Sede: SORESINA n: 356 del 11/07/1991				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/07/2015 - Ora: 12.26.05 Fine  
Visura n.: T136981 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TRIGOLO ( Codice: L426)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di CREMONA
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 8 Particella: 410 Sub.: 9

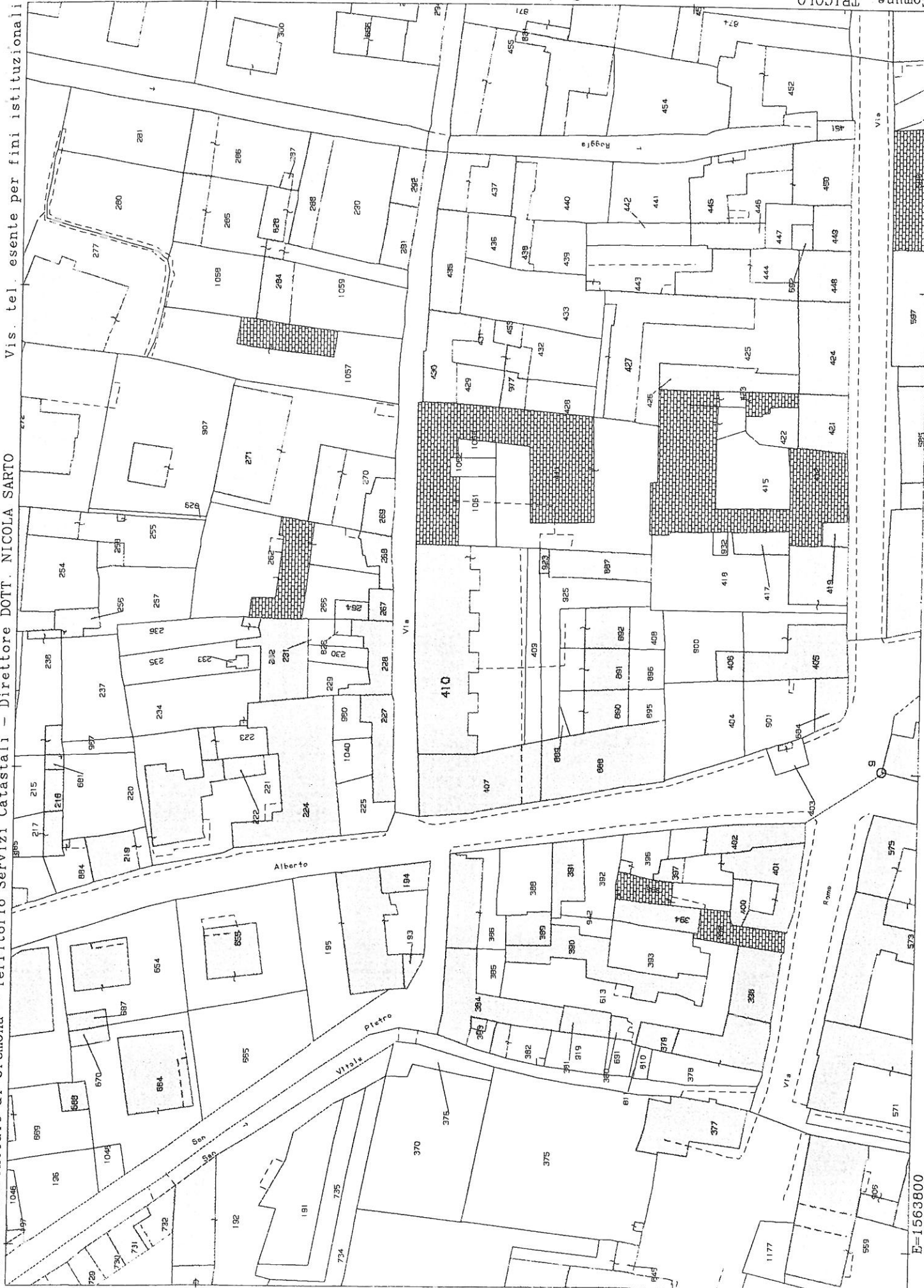
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classc		Consistenza	Rendita
1		8	410	9			A/2	3	5 vani	Euro 335,70 L. 650.000	CLASSAMENTO del 26/07/1990 n. 601.3/1990 in atti dal 11/04/1997
Indirizzo VIA GIOVANNI CANEVARI piano: T;											
Notifica a.c. n.410 sub.1 e n.923 sub.1											
Annotazioni Partita 1000404 Mod.58 397											

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA
	COMUNE DI TRIGOLO CON SEDE IN PIAZZA EUROPA	CODICE FISCALE	
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/1991 Voltura n. 4296.1/1991 in atti dal 23/12/1993 Repertorio n.: 35327 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Sedc: SORESINA	00304290190*	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta'
Registrazione: UR Sede: SORESINA n: 356 del 11/07/1991			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/07/2015 - Ora: 10.38.32 Fine  
Visura n.: T66865 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TRIGOLO ( Codice: L426)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di CREMONA Foglio: 8 Particella: 888 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sczione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		8	888	2			B/4	U	3650 m <sup>3</sup>	Euro 2.639,10 L. 5.110.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/02/1988 n. 170/1988 in atti dal 31/05/1993
Indirizzo VIA GIOVANNI CANEVARI piano: T;											
Notifica											
Annotazioni classamento cautelativo											
Partita											
Mod.58											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TRIGOLO con sede in TRIGOLO		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/1989 Voltura n. 3372.2/1989 in atti dal 17/10/1995 Repertorio n.: 18514 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Sede: SORESINA	
		Registrazione: UR n.: 460 del 10/08/1989	
		CODICE FISCALE	
		00304290190*	(1) Proprieta

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



E=1563800

1 Particella: 888

N 5019800